



BRF KÄRRINGSTAN
Org nr 769617-7836

ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret 2018

Styrelsen för Brf Kärringstan, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är en seniorförening varför föreningen i första hand antar fysisk person som fyllt 55 år vid ansökan om medlemskap. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 juni 2018.

Föreningens tomträtt

Föreningen förvärvade tomträtten Märket 1 i Stockholms kommun av Seniorgården AB den 15 januari 2009. Överlåtelsen blev inskriven den 19 maj 2009. Tomträttsavtal upprättades mellan Seniorgården AB och Stockholms kommun den 1 juli 2008. Tomträttsavgälden var oförändrad i 10 år till den 1 juli 2018. Omförhandling har genomförts och resulterade den 26 januari 2017 i ett nytt avtal från 1 juli 2018 t.o.m. den 1 juli 2028. Omförhandling ska påkallas i så god tid att nytt avtal träffats senast tolv månader dessförinnan.

På föreningens fastighet finns det fyra flerbostadshus i tre våningar med totalt 34 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca 2 788 kvm. Föreningen disponerar 22 öppna parkeringsplatser med motorvärmare.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad med Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring (Protector Försikring).

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en övernattningsslägenhet/ festlokal som medlemmarna kan hyra.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med;

- * Åkerlunds Fastighetsservice AB för fastighetsförvaltning inklusive jour.
- * Skurgubben Städservice AB för trappstädning.
- * Svensk Markservice AB för snöröjning och halkbekämpning.
- * LW Sverige AB för takskottning och takunderhåll.
- * Suez Recycling AB för tömning behållare för källsorterat avfall.
- * Lövhagen Mark och Trädgård för tillsyn/service på behållare för hushållssopor och för källsorterat avfall.
- * Enstar AB för service av värmeanläggning
- * Schindler Hiss AB för hisservice.
- * Inspecta för hissinspektion
- * Berendsen Textil Service för entrémattor

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltare är Fastum AB.

Föreningens långsiktiga lån

Fastighetslånen är placerade till de villkor som framgår i not 10.

Under året har föreningen amorterat 180 000 kr (180 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Därutöver har föreningen gjort extra amortering om 210 000 kr (600 000 kr).

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2009 helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år 2015 till 2019. Från och med år 2020 utgår full fastighetsavgift. Kommunal fastighetsavgift för 2018 uppgår till 668 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde är 55 600 tkr, varav byggnadsvärde 39 000 tkr och markvärde 16 600 tkr. Värdeår 2009.

Avsättning till yttre fond

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 40 kr/kvm lägenhetsarea för föreningens hus. Föreningen har en underhållsplan, och därför kan istället avsättning till fonden göras enligt planen. Underhållsplanen kräver 2,9 mkr i underhållskostnader för perioden 2017 – 2027. Styrelsen föreslår avsättning med 210 tkr/år.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Under år 2018 var årsavgifterna oförändrade, genomsnittlig årsavgift var 728 kr/kvm. Styrelsen beslutade om en avgiftsfri månad i januari 2019 i övrigt budgeterades det för oförändrade avgifter 2019.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 25 april 2018 haft följande sammansättning:

Marina Wahlberg	Ledamot	Ordförande
Nils Eriksson	Ledamot	Sekreterare
Sören Hallin	Ledamot	Kassör
Monica Ahlström	Ledamot	
Lillemor Lindqvist	Ledamot	
Monica Gustafsson	Suppleant	
Axel Wester	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit tolv (tolv) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring (Protector Försäkring).

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie
KPMG	
KPMG	Suppleant

Valberedning

Agneha Styrwoldt-Alfheim	Sammanställande
Jan-Erik Wildert	
Monica Lundblom	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Radonmätningen avslutad med godkända resultat efter att JM/OKAB installerat kraftigare radonsugar.

P-plats nr. 20 uthyrd till en bilpool (Sunfleet). Dessutom har två platser hyrts ut till grannar i närområdet.

Problemen med en värmepump åtgärdades, men eftersom elpannan dessförinnan blev ständigt inkopplad steg elkostnaden under första halvåret.

Installation av laddstolpar för elbilar har utretts. För närvarande finns inget intresse att installera sådana.

Ansökan om bidrag för installation av solenergipaneler inskickad.

Info om GDPR har utdelats till alla medlemmar.

En hjärtstartare har hyrts in på fyra år och installerats i port 55. Utbildning för medlemmar genomfördes 14/5 och 24/10.

Nya bevattningsslangar till planteringarna och skottkärra inköptes. Planteringarna mot Dalgårdsvägen blev klara under året.

Extra trappstädning beställd på fredagar under vinterhalvåret.

En tydlig skylt om att detta är Brf Kärringstan och som anger var Dalgårdsvägen 51/53 resp. 55/57 finns har placerats vid infarten till parkeringen.

Problemen med belysningen på gårdar och vissa trapphus har åtgärdats.

Klottersanering på hus nr 51 har genomförts.

Besiktning av husens brandskydd har genomförts och resulterat i nödbelysning och förbättrade utrymningsvägar i källaren hus 55, varningsskyltar vid hissarna i samtliga hus och brandsläckare vid elcentralen i hus 55.

Två lån omförhandlades under hösten: ett låstes på fem år och det rörliga lånet förnyades som rörligt.

Vårstäddag avhölls 6/5 och höststäddag 21/10. Gångse aktiviteter utfördes.

Gästlägenheten har varit uthyrd 23 nätter under året.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	48	48
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	2
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-3</u>	<u>-2</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	48	48

Under året har tre (en) bostadsrätt överlåtits. Ingen andrahandsuthyrning har förekommit.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	2 175,24	2 180,54	2 176,06	2 148,57
Resultat efter finansiella poster tkr	-664,61	-436,17	-376,37	-474,85
Resultat exkl avskrivningar tkr	392,14	620,58	680,38	581,90
Soliditet %	85,68	85,31	84,71	84,41
Genomsnittlig skuldränta %	1,71	1,85	1,78	2,07
Fastighetens belåningsgrad %	14,15	14,38	15,00	15,31
Fastighetslån/kvm kr	5 072,00	5 212,00	5 491,00	5 664,00

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 699 000	31 051 000	763 650	-1 157 964	-436 167	86 919 519
Disposition av föregående års resultat:			176 250	-612 417	436 167	0
Årets resultat					-664 609	-664 609
Belopp vid årets utgång	56 699 000	31 051 000	939 900	-1 770 381	-664 609	86 254 910

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 770 381
årets förlust	-664 609
	-2 434 990

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	210 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-111 750
i ny räkning överföres	-2 533 240
	-2 434 990

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 175 237	2 180 535
Summa rörelseintäkter		2 175 237	2 180 535
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 342 975	-1 103 702
Övriga externa kostnader	4	-142 188	-131 376
Styrelsearvoden, övriga arvoden och sociala avgifter	5	-52 129	-48 665
Avskrivningar	6	-1 056 750	-1 056 750
Summa rörelsekostnader		-2 594 042	-2 340 493
Rörelseresultat		-418 805	-159 958
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 804	-276 209
Summa finansiella poster		-245 804	-276 209
Resultat efter finansiella poster		-664 609	-436 167
Årets resultat		-664 609	-436 167

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	99 960 250	101 017 000
Summa materiella anläggningstillgångar		99 960 250	101 017 000
Summa anläggningstillgångar		99 960 250	101 017 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	620 740	739 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	94 213	121 790
Summa kortfristiga fordringar		714 953	861 659
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	629	2 228
Summa kassa och bank		629	2 228
Summa omsättningstillgångar		715 582	863 887
SUMMA TILLGÅNGAR		100 675 832	101 880 887

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

87 750 000

87 750 000

Fond för yttre underhåll

939 900

763 650

Summa bundet eget kapital

88 689 900

88 513 650

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 770 381

-1 157 964

Årets resultat

-664 609

-436 167

Summa fritt eget kapital

-2 434 990

-1 594 131

Summa eget kapital

86 254 910

86 919 519

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

13 960 000

14 350 000

Summa långfristiga skulder

13 960 000

14 350 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

180 000

180 000

Leverantörsskulder

114 713

79 759

Skatteskulder

45 050

43 894

Övriga skulder

4 851

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

116 308

307 715

Summa kortfristiga skulder

460 922

611 368

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

100 675 832

101 880 887

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-664 609	-436 167
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 056 750	1 056 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		392 141	620 583
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-173 246	183 446
Förändring av kortfristiga fordringar		26 795	-3 983
Förändring av leverantörsskulder		34 954	-6 125
Förändring av kortfristiga skulder		-12 154	-204 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten		268 490	589 591
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-390 000	-780 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-390 000	-780 000
Årets kassaflöde		-121 510	-190 409
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		720 517	910 926
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	7, 9	599 007	720 517

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Från och med räkenskapsåret 2014 skrivs fastigheten av med 1% av anskaffningsvärdet tills annat sägs eller andra nya regler avseende bostadsrättsföreningar kommer. Årets avskrivning av fastigheten uppgår till 1 056 750 kronor.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning;

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster;

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar;

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet;

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta;

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad;

Fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Fastighetslån/kvm;

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	2 028 732	2 028 732
P-plats och garage	141 280	145 210
Hysesbortfall, parkering	-2 750	-3 007
Övernattnings-/gästlägenhet	6 700	9 600
Övriga intäkter	1 275	0
	2 175 237	2 180 535

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	39 054	37 955
Trädgårdsskötsel	43 806	29 606
Städkostnader	51 292	50 463
Hyra av entrémattor	32 195	31 780
Snöröjning/sandning	60 250	34 833
Hisskostnader	31 494	28 426
Reparationer	110 087	16 189
Hissreparationer	44 722	10 950
Planerat underhåll	111 750	33 750
Fastighetsel	304 182	282 265
Vatten och avlopp	51 972	51 143
Avfallshantering	84 601	67 342
Försäkringskostnader	21 474	19 812
Tomträttsavgäld	219 376	280 752
Kabel-tv	89 896	89 852
Förbrukningsinventarier	19 704	8 233
Förbrukningsmaterial	7 962	16 751
Övriga serviceavtal	14 106	13 600
Övriga driftskostnader	5 052	0
	1 342 975	1 103 702

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsavgift	22 712	22 338
Telefoni	872	977
Porto	2 018	2 126
Revisionsarvode	13 998	13 750
Ekonomisk förvaltning	64 861	67 327
Bankkostnader	2 300	2 300
Medlems-/föreningsavgifter	4 840	4 840
Övriga poster	30 587	17 718
	142 188	131 376

Not 5 Styrelsearvoden, övriga arvoden och sociala avgifter

	2018	2017
Styrelsearvode	44 800	41 500
Sociala avgifter	7 329	7 165
	52 129	48 665

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	105 675 000	105 675 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 675 000	105 675 000
Ingående avskrivningar	-4 658 000	-3 601 250
Årets avskrivningar	-1 056 750	-1 056 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 714 750	-4 658 000
Utgående redovisat värde	99 960 250	101 017 000
Taxeringsvärden byggnader	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärden mark	16 600 000	16 600 000
	55 600 000	55 600 000

Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	22 362	21 580
Avräkningskonto förvaltare	598 378	718 289
	620 740	739 869

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkringspremie	7 381	6 710
Förutbetald tomträttsavgäld	39 500	70 188
Förutbetald internetkostnad	7 492	7 488
Förutbetald förvaltningskostnad	17 210	18 954
Förutbetald medlemsavgift	4 940	4 840
Förutbetald serviceavtal	17 690	13 610
	94 213	121 790

Not 9 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	629	2 228
	629	2 228

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea	1,650	2022-09-14	3 005 000	3 185 000
Nordea	0,415	2019-10-31	3 210 000	3 420 000
Nordea	1,150	2021-09-15	4 000 000	4 000 000
Nordea	1,550	2020-08-19	3 925 000	3 925 000
- Kortfristig del av lån			-180 000	-180 000
			13 960 000	14 350 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	8 703	31 561
Upplupna styrelsearvoden	26 000	26 000
Beräknade sociala avgifter	2 000	2 000
Beräknat revisionsarvode	13 000	13 000
Upplupna elkostnader	28 592	36 920
Upplupen städkostnad	4 250	4 163
Upplupna avfallskostnader	7 563	5 000
Upplupen kostnad snöröjning/sandning	16 000	5 625
Förutbetalda avgifter och hyror	10 200	183 446
	116 308	307 715

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Januari månad gjordes avgiftsfri p.g.a. det goda ekonomiska läget.

Mangeln i tvättstugan har reparerats.

Ny värmepump ("panna") till undercentralen beställd.

Planerad verksamhet kommande år;

Egenkontroll av kranar, kopplingar m.m. genomförs till våren.

Filterbyte sker under våren, liksom utbyte av brandvarnare i lägenheterna.

Ekonomisk information, t ex budget, kommer att läggas upp på hemsidan

Marskyltar om att inte rasta husdjur på vår tomt kommer att sättas upp på berörda områden.

Omförhandling av ett lån sker i oktober.

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.


Stockholm 2019-03-08.



Marina Wahlberg
Ordförande



Nils Eriksson



Sören Hallin



Monica Ahlström



Lillemor Lindqvist

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 29/3 2019
KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kärringstan, org. nr 769617-7836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kärringstan för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kärringstan för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 29 mars 2019

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor